

# Vorzeige-Sanierung der «Energieschleudern»

AVU 2017-05-13

**GREIFENSEE** Nach 50 Jahren unterzieht die Genossenschaft Grafenwis ihre Reihenhaus-Bungalows einer teuren energetischen Sanierung. Damit werden die Hochkonjunktur-Würfel aus den 70ern zu ökologischen Musterbauten.

Die 13 einstöckigen Reihenhäuser entlang dem Sandacherweg in Greifensee werden grün: Die Baugenossenschaft Grafenwis lässt die 50-jährigen Gebäude aufwendig energetisch sanieren. Die Bauarbeiten haben nach Ostern begonnen und dauern noch bis Ende August. «Die Häuser haben ihre erste Lebensphase hinter sich, der Baurechtsvertrag läuft noch bis 2059 – da mussten wir entscheiden, wo es hingehen soll», sagt Jörg Klausen, Präsident der Baugenossenschaft Grafenwis.

Nach fünf Jahrzehnten wiesen die in der Hochkonjunktur erstellten Häuser diverse bauliche Mängel auf. Es gab undichte Flachdächer, defekte Fenster und Türen sowie Probleme mit Schimmel. Die Reihen-Bungalows abzureissen und durch eine verdichtete Überbauung zu ersetzen, kam aufgrund der zonenbedingten Ausnutzungsziffer nicht infrage. An einer Sanierung habe also kein Weg vorbeigeführt, so Klausen. «Es stellte sich nur noch eine Frage: Machen wir eine Minimal-sanierung oder leisten wir einen ökologischen Beitrag?» Die Baugenossenschaft entschied sich für Letzteres.

## «Ein guter Pullover»

«Wir gehen hier deutlich über das hinaus, was man normalerweise mit Häusern aus den 60er und 70er Jahren macht», sagt Architekt Urs Rusch vom Wetzi-



Die Sanierung der Gebäude ist zwar umfangreich, der Charakter der Siedlung soll dadurch jedoch nicht verändert werden.

Thomas Bacher

ker Architekturbüro Hodel, der für das Projekt verantwortlich ist. Es sei «ein guter Pullover», den man für die Häuser stricken werde.

Rusch meint damit eine 12 bis 29 Zentimeter dicke Wärmedämmung, die Eliminierung von Kältebrücken und den Einsatz gut isolierender Fenster und Türen. Um den Effekt noch zu verstärken, wird in alle Gebäuden eine sogenannte Komfortlüftung eingebaut.

«Eigentlich erreichen wir mit dem Projekt den Minergie-Standard», sagt Rusch. Dennoch sehe die Bauherrschaft von einer Zertifizierung ab. «Denn um alle Vorgaben zu erfüllen, wäre in einzelnen Räumen ein nicht verhältnismässiger Eingriff nötig gewesen.»

## Den Eigenbedarf decken

Bei der Energieversorgung scheut die Genossenschaft hingegen keinen Aufwand. Als ers-

tes werden die Häuser von der Gas-Fernheizung in dem Gebiet abgekoppelt.

Deren Leitung seien alt, was einen bedeutenden Wärmeverlust mit sich bringe, so Rusch. Bezüglich Heizung und Warmwasser sind die Häuser nach der Sanierung ohnehin Selbstversorger – dank Erdsonde und Wärmepumpe. Zusätzlich werden auf den Dächern Photovoltaikanlagen installiert. «Die sind darauf ausgelegt, den

Eigenbedarf zu decken», sagt Rusch.

## Nebenkosten sinken massiv

Weil der meiste Strom nicht dann produziert wird, wenn der Bedarf am grössten ist, müsse nachts wohl Strom bezogen werden, während der Überschuss tagsüber ins Netz eingespeist wird, so Rusch. «Die Benutzer können dies natürlich optimieren und zum Beispiel die Waschmaschine tagsüber

bei Sonnenschein laufen lassen.»

Die Kosten für die Sanierung der 13 Häuser belaufen sich gemäss Voranschlag auf 3,7 Millionen Franken, sagt Genossenschaftspräsident Klausen. Die Investition hat zur Folge, dass die Mietpreise steigen. «Am Ende ist es aber beinahe ein Nullsummenspiel, denn gleichzeitig sinken die Nebenkosten massiv.»

## Einige Vorbehalte

Jörg Klausen macht keinen Hehl daraus, dass nicht alle Genossenschafter mit der umfangreichen Sanierung einverstanden waren. Vor allem einige ältere Bewohner seien skeptisch gewesen und hätten Vorbehalte geäussert. «Ich kann das nachvollziehen, denn die Arbeiten bringen einige Unannehmlichkeiten mit sich», sagt er. «Aber wir denken in einem Zeithorizont von 40 Jahren, und da sind viereinhalb Monate mit Lärm und Schmutz vertretbar.» In der Schweiz seien viele Gebäude richtige «Energieschleudern», sagt Klausen. «Deshalb will der Vorstand mit dem Sanierungsprojekt die notwendige Ökologisierung der Gesellschaft unterstützen und mittragen.» Eine Haltung, die am Ende eine Mehrheit der Genossenschafter unterstützt habe.

«Letztlich rechnet sich eine solche Sanierung nicht nur vom Umweltschutzgedanken her», hält Klausen fest. «Die Anlagen für erneuerbare Energie werden immer effizienter und günstiger. Und dazu profitieren wir von tiefen Hypothekenzinsen und Subventionen, sodass das Ganze auch finanziell attraktiv ist.»

Thomas Bacher